

2014年度の新設住宅着工戸数は、2014年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動で、全国、中国ともに2年ぶりに前年を下回った。2015年に入ると駆け込み需要の反動が薄らいできたほか雇用・所得環境の改善に加え各種住宅取得支援策や住宅ローン金利が低水準で推移していることもあり、新設住宅着工戸数は足元では緩やかに回復している。

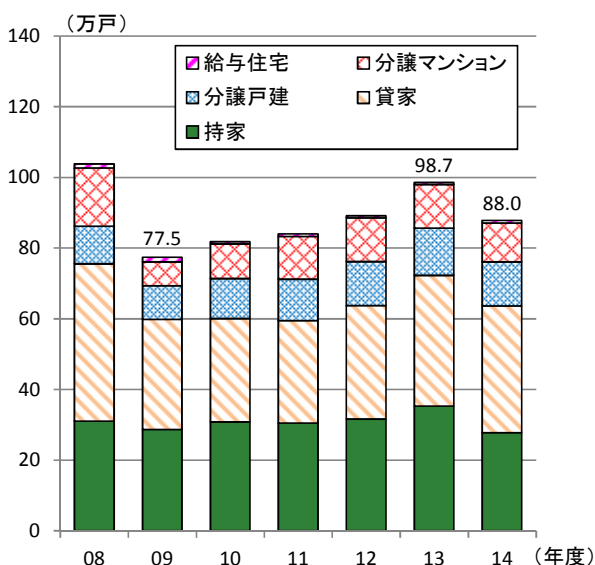
中長期的には住宅の一次取得者となる若者の減少や空き家率の上昇はあるものの、サービス付き高齢者向け住宅といった貸家需要の増加も期待される。

## 1. 新設住宅着工戸数の推移

### (1) 全国

全国の新設住宅着工戸数の動きをみると2009年度を底に、2013年度まで4年連続で増加した(図表1)。2013年度は、2014年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要で98.7万戸(対前年伸び率10.6%増)となったものの、リーマン・ショックが発生した2008年度を下回る水準にとどまった。2014年度の新設住宅着工戸数は前年の反動で88.0万戸(同10.8%減)となった。

図表1 新設住宅着工戸数の推移(全国)

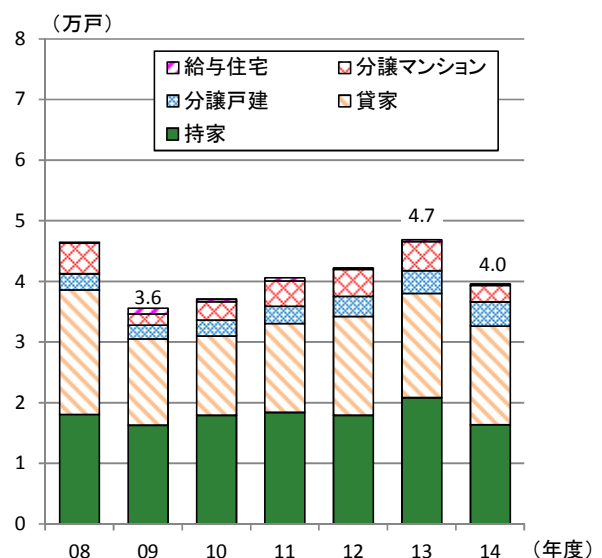


注：2015年度の値は2015年4-6実績を年度換算した値  
資料：国土交通省「住宅着工統計」

### (2) 中国地域

中国地域の新設住宅着工戸数の動きをみるとほぼ全国と同様に推移しており、2009年度の3.6万戸を底に2013年度まで4年連続で増加した(図表2)。2013年度は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要でほぼ全国と同じ伸び率の同10.9%増で、4.7万戸となり、2008年度を上回る水準となった。一方、2014年度の新設住宅着工戸数は、全国のおよそ1.5倍の減少率となる同15.5%減で4.0万戸となるなど、消費税率引き上げの影響が全国以上に大きく表れた。

図表2 新設住宅着工戸数の推移(中国)



注：2015年度の値は2015年4-6実績を年度換算した値  
資料：国土交通省「住宅着工統計」

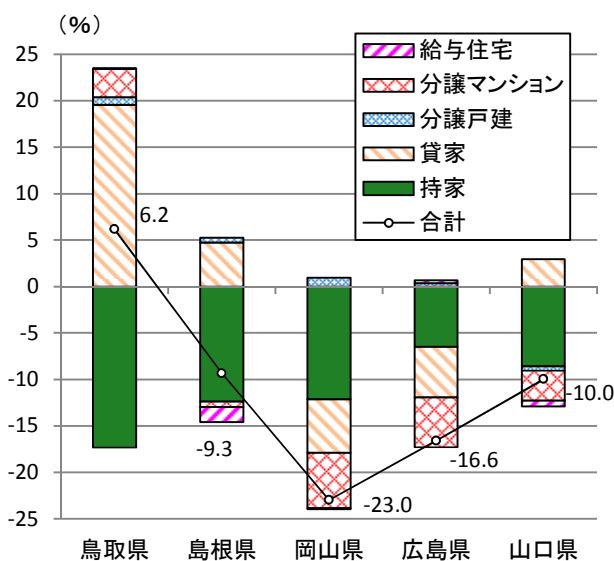
### (3) 中国5県

2014年度の新設住宅着工戸数を県別にみると、鳥取県を除く4県で前年を下回った(図表3)。

2013年度の伸び率が岡山県は同19.6%増、広島県は同9.9%増、島根県は同20.1%増と高い伸びとなった反動で、2014年度は岡山県が同23.0%減、広島県が同16.6%減、島根県が同9.3%減となった。また、山口県は2013年度の同1.4%減に続き2年連続で前年を下回る同10.0%減となった。

一方、鳥取県は貸家が増加したことなどから2013年度の同10.8%増に続き同6.2%増と2年連続で前年を上回った。

図表3 新設住宅着工戸数の対前年伸び率と利用関係別寄与度(2014年度, 中国5県)



資料：国土交通省「住宅着工統計」

### (4) 利用関係別の動向

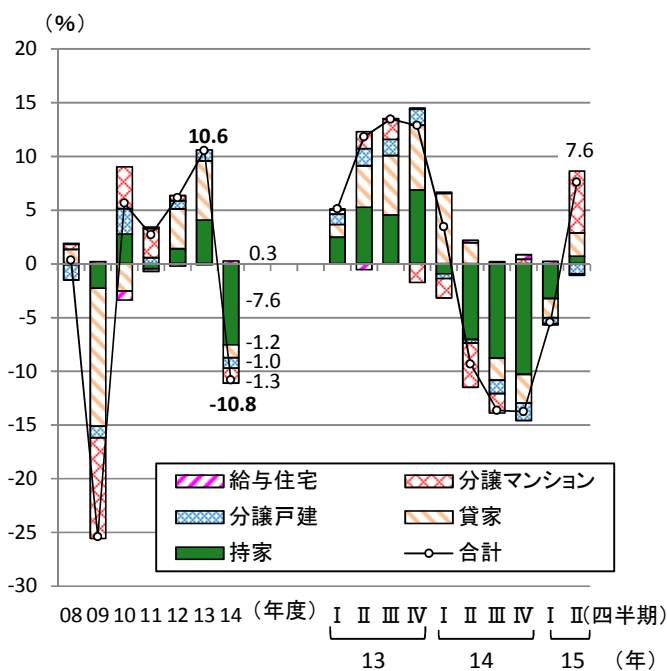
全国の対前年伸び率の寄与度を利用関係別にみると、2014年度は持家がマイナス7.6%ポイント、分譲マンションがマイナス1.3%ポイント、分譲戸建がマイナス1.0%ポイントとなった(図表4)。貸家は、前年が消費税率引き上げに伴う駆

け込み需要で大幅プラスとなったため、反動減が懸念されたものの、2013年度税制改正に基づく相続税法改正(2015年1月施行)に伴い、節税対策として貸家需要が高まっていることから、マイナス1.2%ポイントにとどまった。

また、給与住宅はプラス0.3%ポイントと唯一のプラス寄与となり3年ぶりに前年を上回った。これは、人手不足に悩む企業が社宅・寮の整備など福利厚生充実によって人材を確保するために老朽化した社宅・寮の建替えを進めていることが影響したとみられる。

足元の動きをみると、2014年第4四半期までは持家を中心に減少幅が拡大したものの、2015年第1四半期には減少幅が縮小に転じ、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎ始めた。第2四半期には分譲マンションなどが増加し、前年同期比7.6%増と5四半期ぶりにプラスになるなど新設住宅着工戸数は緩やかに回復している。

図表4 新設住宅着工戸数の対前年伸び率と利用関係別寄与度(全国)

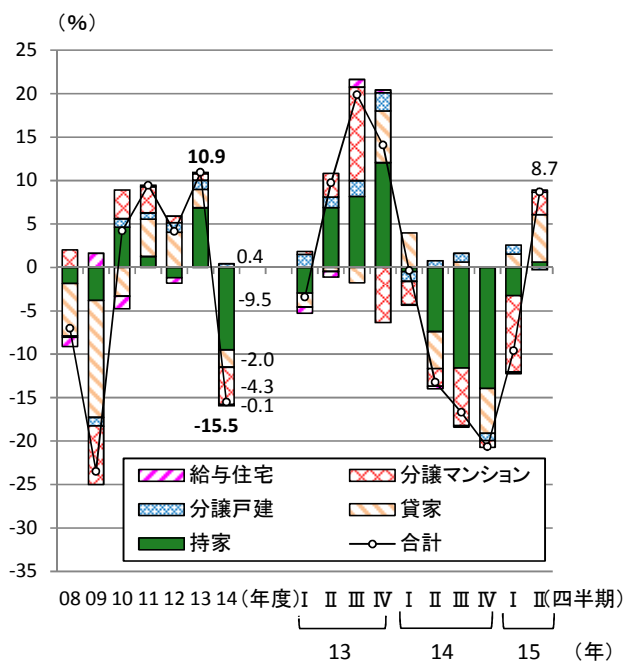


資料：国土交通省「住宅着工統計」

中国地域の対前年伸び率の寄与度を利用関係別にみると、2014年度は分譲戸建がプラス0.4%ポイントとなったものの、持家がマイナス9.5%ポイント、分譲マンションがマイナス4.3%ポイント、貸家がマイナス2.0%ポイントとなった(図表5)。全国と比べて持家や分譲マンションのマイナス寄与の大きさが目立っている。

足元の動きをみると、全国とほぼ同様に推移しており、2015年第1四半期には減少幅が縮小に転じ、2015年第2四半期には貸家などの増加で前年同期比8.7%増となるなど、新設住宅着工戸数は緩やかに回復している。

図表5 新設住宅着工戸数の対前年伸び率と利用関係別寄与度(中国地域)



資料：国土交通省「住宅着工統計」

## 2. 人手不足および建築費の高騰

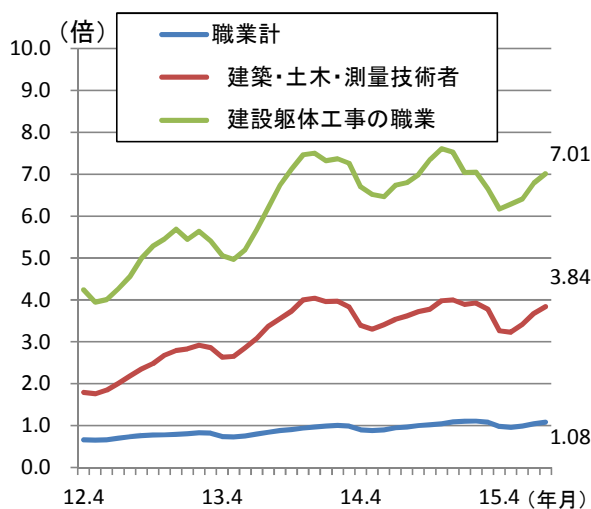
### (1) 人手不足

1990年代以降の公共工事の減少や高齢化の進展により建設業に携わる人員が縮小したことに加え、景気回復に伴う設備投資等の増加もあり、建設業の有効求人倍率は他の産業に比べて高い水

準で推移している(図表6)。首都圏では2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の関連施設の整備やリニア中央新幹線といった大型プロジェクトが進んでいることから、建設業の人材不足解消には時間を要するとみられている。

中国地域でも、全国と同様に設備投資の増加や防災対策工事、老朽化したインフラ整備等に加えて米海兵隊岩国航空基地の関連施設工事が進められていることなどから、建設業の雇用情勢は引き続き高水準で推移するとみられる。

図表6 建設業の有効求人倍率(全国)



注：有効求人倍率は常用(雇用契約において雇用期間の定めがないかまたは4カ月以上の雇用期間が定められているもの)パート含む。

資料：厚生労働省「職業安定業務統計」

### (2) 建築費の高騰

人手不足に加え、景気回復に伴う需要の増加や円安に伴う資材価格の上昇などもあり、建築費が上昇している(次頁、図表7)。

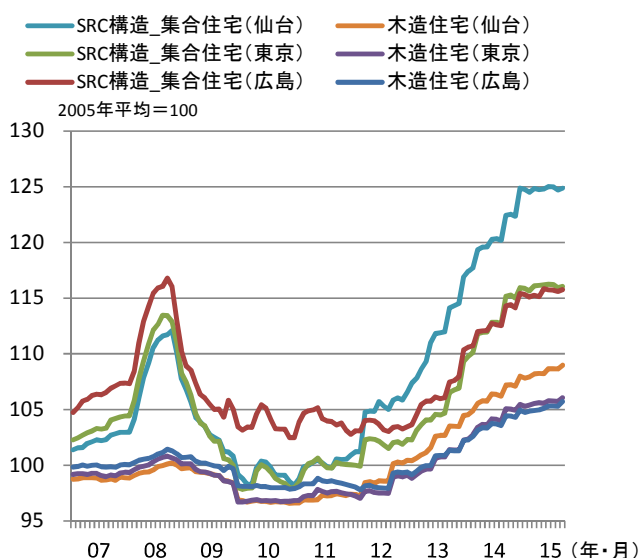
建設物価調査会の建築費指数をみると、足元では勢いがやや鈍化しているものの、東日本大震災以降は一貫して上昇傾向にある。

地域別にみると、東京と広島では大きな違いはないものの、東日本大震災の復旧・復興需要もあり、足元でも仙台では東京や広島の水準を1割程

度上回って推移している。

住宅の構造別にみると、高層マンションなどに多いSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）構造では木造住宅に比べて建築費の上昇幅が大きいことが確認できる。

図表7 建築費指数の推移



資料：(一財)建設物価調査会「建築費指数」

### (3) 住宅取得支援策

前述のとおり、人手不足や資材価格の上昇、消費税率引き上げによる住宅価格の上昇等に対応するための住宅取得支援策として、2014年4月か

図表8 住宅取得支援策の一例

| 項目                           | 主な内容  |
|------------------------------|---|
| 住宅ローン減税拡充(2019年入居分まで)        | 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間にわたり所得税等から控除。最大控除可能額が400万円に拡大(従前は200万円)。                        |
| 投資型減税の拡充(現金取得者向け、2019年入居分まで) | 長期優良住宅や低炭素住宅を現金で取得した場合に所得税から控除。最大控除可能額が65万円に拡大(従前は50万円)。対象を低炭素住宅にも拡大。             |
| すまい給付金                       | 収入が一定以下の人に対して、新築住宅や中古住宅を取得する際に、収入と取得住宅の持ち分割合に応じて現金を給付。最大で消費税率が8%時は30万円、10%時は50万円。 |

資料：国土交通省資料等

ら住宅ローン減税の拡大のほか一定の年収以下の住宅購入者に対して給付金を支給する「すまい給付金」制度が開始された(図表8)。その他にも自宅のバリアフリー増改築工事や省エネ改修工事に対する減税措置、省エネ住宅ポイントといった補助金制度も拡充されている。

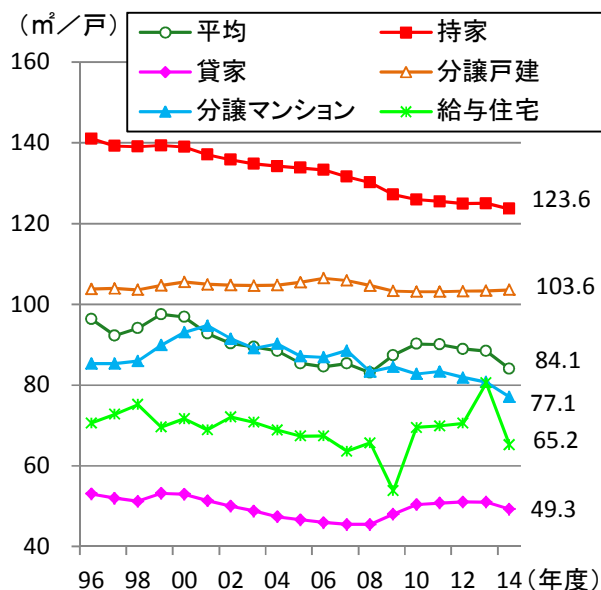
## 3. 新設住宅1戸当たり床面積の推移

### (1) 全国

2014年度の全国の新設住宅1戸当たり床面積は84.1㎡と4年連続で縮小した(図表9)。前年差はITバブルの崩壊で不況に陥った2001年度の4.1㎡減を上回る4.4㎡減と大幅な縮小となった。

利用関係別にみると床面積が最も広い持家が123.6㎡(同1.3㎡減)、分譲マンション77.1㎡(同3.7㎡減)、給与住宅65.2㎡(同15.3㎡減)となった。分譲戸建は、至近年と同様にほぼ変化がなく103.6㎡(同0.2㎡増)となった。分譲マンションは、建築費の高騰が鮮明なSRC構造やRC(鉄筋コンクリート)構造のため、床面積を狭めることでコストの圧縮を行ったとみられ、3年連続の縮小となった。

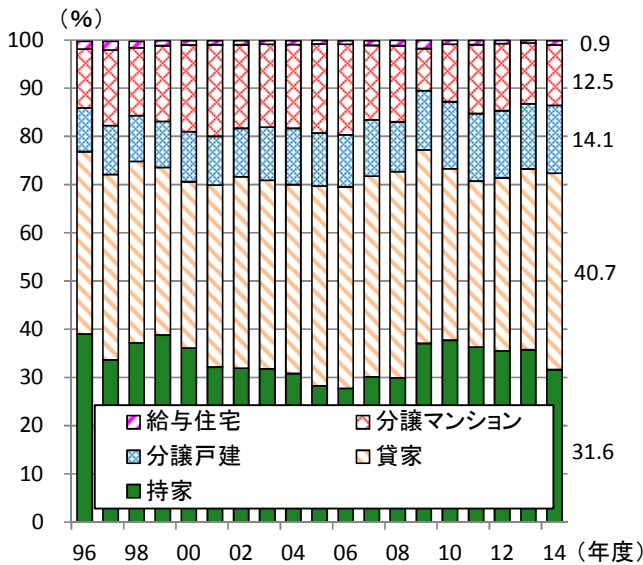
図表9 新設住宅1戸当たり床面積(全国)



資料：国土交通省「住宅着工統計」

これらに加え、2015年1月に施行された相続税法改正の対策に貸家建設が増加したことから、床面積の最も小さな貸家49.3㎡(同1.7㎡減)が建築シェアを拡大(図表10)し、新設住宅1戸当たり床面積(平均)が縮小した。

図表10 利用関係別構成比(全国)



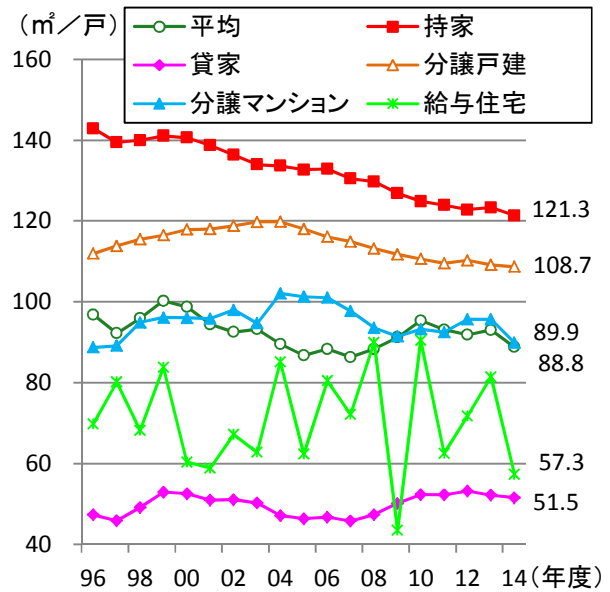
資料：国土交通省「住宅着工統計」

## (2) 中国地域

2014年度の中国地域の新設住宅1戸当たり床面積は88.8㎡と2年ぶりに縮小した(図表11)。前年差はITバブルの崩壊で不況に陥った2001年度の4.3㎡減以来となる4.2㎡減と大幅な縮小となった。

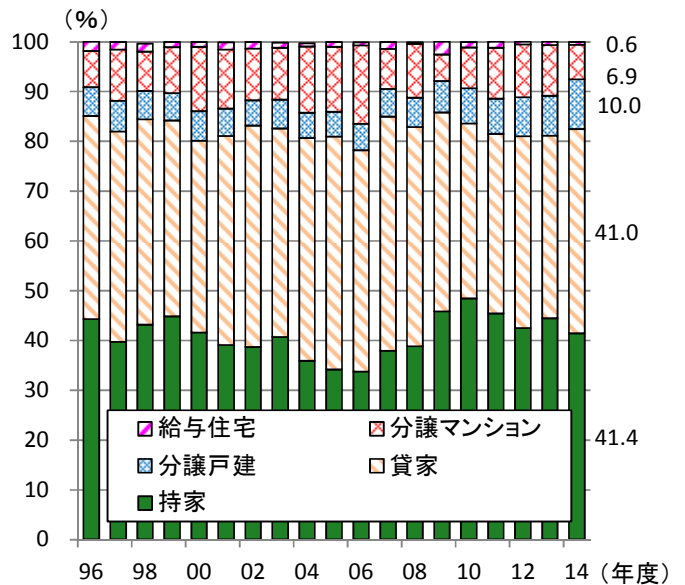
利用関係別にみると、床面積が最も広く、建築シェアも約4割(図表12)と大きい持家が121.3㎡(同2.0㎡減)、貸家51.5㎡(同0.7㎡減)、分譲戸建108.7㎡(同0.5㎡減)、分譲マンション89.9㎡(同5.8㎡減)、給与住宅57.3㎡(同24.2㎡減)とすべての区分で床面積は縮小した。分譲マンションは、全国同様に大幅に床面積が縮小しており、リーマン・ショックの影響で4.1㎡減少した2008年度を上回る5.8㎡減となった。

図表11 新設住宅1戸当たり床面積(中国地域)



資料：国土交通省「住宅着工統計」

図表12 利用関係別構成比(中国地域)



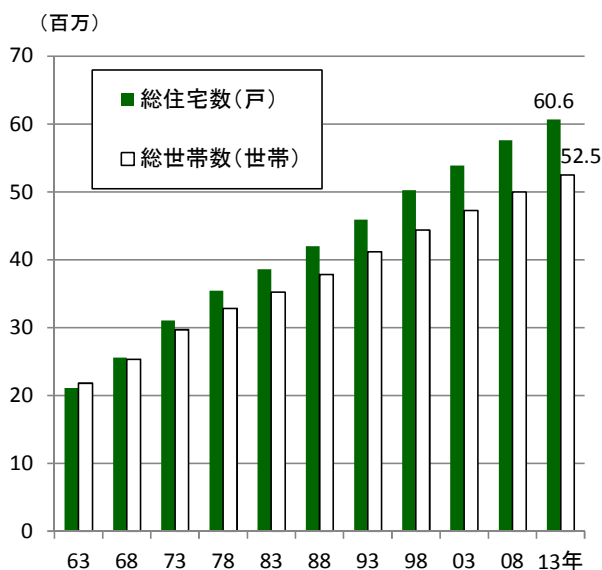
資料：国土交通省「住宅着工統計」

## 4. 住宅ストックの状況

5年毎に実施される住宅・土地統計調査によると、2013年10月現在で全国の総住宅数は6,063万戸、中国地域の総住宅数は354万戸(次頁、図表13, 14)となっている。全国、中国地域ともに

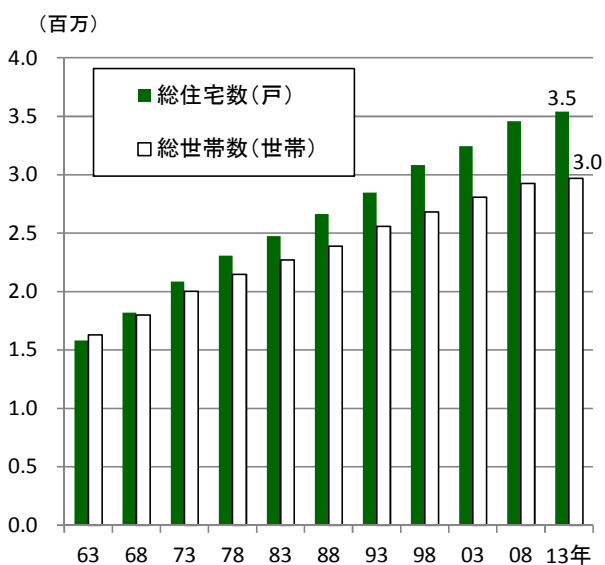
総住宅数は総世帯数を超過しており、住宅ストックの面では既に充足しているといえる。さらに、今後は全国・中国地域ともに世帯数が減少に転じるとみられており、余剰住宅の増加が一段と深刻になる見通しである。

図表 13 住宅数と世帯数の推移 (全国)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

図表 14 住宅数と世帯数の推移 (中国地域)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

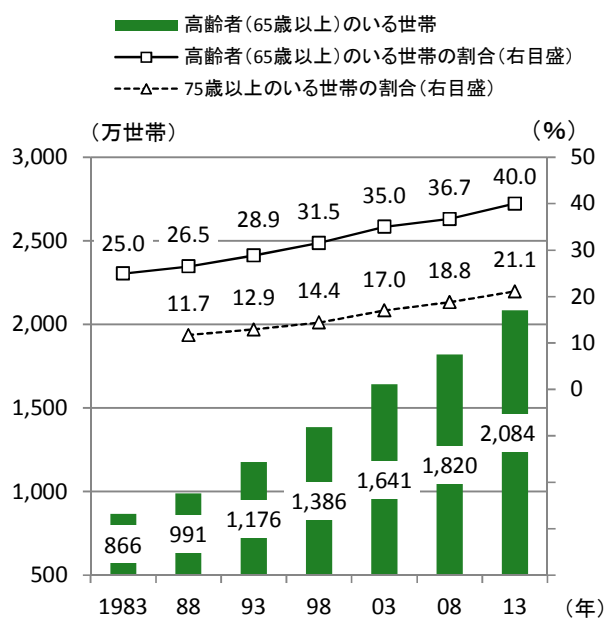
## 5. 高齢者向け住宅

### (1) 高齢者のいる世帯の推移

2013年には全国では高齢者(65歳以上)のいる世帯が2,084万世帯となった(図表15)。高齢化の進展に伴い、2008年からの5年間で264万世帯も増加しており、総世帯に占める割合は40.0%に達した。今回調査では75歳以上のいる世帯が総世帯に占める割合は21.1%と5世帯に1世帯を超えており、超高齢化社会に突入しているといえる。今後も高齢化の進展が見込まれることから、住宅には高齢者等の生活をサポートする住宅設備の必要性が一層高まっている。

住宅・土地統計調査によると、「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」といった高齢者等が暮らしやすい住環境のいずれかを備えた住宅の比率が2013年調査で初めて50%を超えた(次頁, 図表16)。しかし設備の保有率をみると2003年

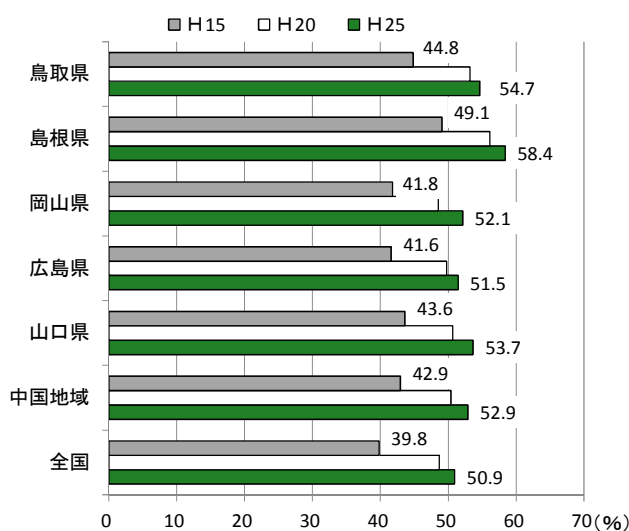
図表 15 高齢者のいる世帯の推移 (全国)



注：1983年の75歳以上のいる世帯の割合は非公表  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

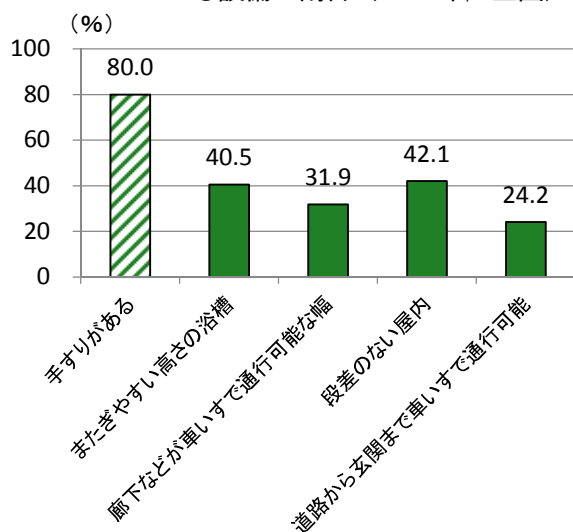
調査から 2008 年調査にかけて大幅に上昇したものの、2008 年調査から 2013 年調査ではわずかな伸びにとどまっている。また、高齢者等のため

図表 16 高齢者等のための設備がある住宅の割合（全国・中国地域）



注：高齢者等のための設備とは「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」を指す。  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

図表 17 高齢者等のための設備として保有している設備の割合（2013 年，全国）



注：高齢者等のための設備があるとの回答のうち、保有している設備の割合（複数回答を含む）  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

の設備の保有状況を詳しくみると、比較的設置のしやすい「手すり」の保有率は 8 割となったものの、大掛かりなリフォーム工事が必要な「段差のない屋内」「またぎやすい高さの浴槽」といった設備の保有率は「手すり」の半分程度にとどまっている（図表 17）。このように大掛かりなリフォーム工事が必要な設備の保有率は十分とはいえず、今後も住宅のリフォーム需要が期待される。

なお、全国に比べて高齢化が進んでいる中国地域では、高齢者等のための設備の保有率は、5 県ともに全国を上回っており、島根県、鳥取県の順に設備保有率が高くなっている。

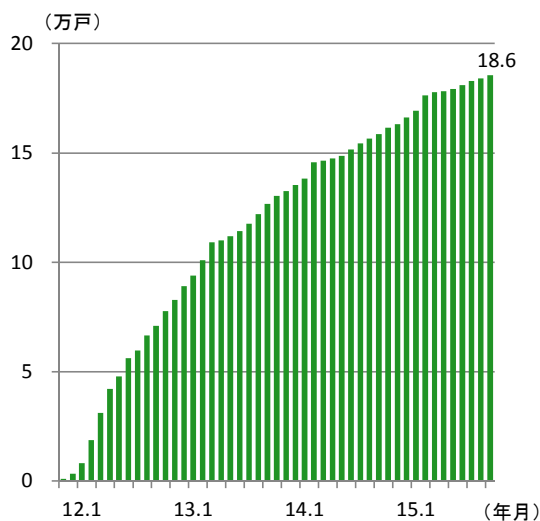
## （2）サービス付き高齢者向け住宅

2013 年の住宅・土地統計調査によると総世帯に占める高齢単身者世帯の割合は 1 割を超えており、家族の援助が期待できない高齢者でも安心して暮らせる住宅へのニーズが高まっている。

こうした状況の中、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスが提供できる住宅を増やすために、政府は 2011 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」を改正し、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を開始した。

サービス付き高齢者向け住宅には、高齢者等のための設備（バリアフリー構造、一定の居住面積、設備等）と安心できる見守りサービス（安否確認サービス、生活相談サービス）の提供が義務付けられており、入居者は必要に応じて食事の提供や洗濯、掃除等の家事援助といった付加サービスの提供を受けることができる。サービス付き高齢者向け住宅の登録数は、2011 年 10 月の登録開始から約 4 年間で全国では約 18.6 万戸、中国地域では 1.5 万戸を超えている（次頁，図表 18，19）。

図表 18 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（全国）



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報システムホームページ「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（2015年9月末時点）」

図表 19 サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況（中国地域）

| 県別 | 戸数(戸)   | 全国シェア(%) |
|----|---------|----------|
| 鳥取 | 1,346   | 0.7      |
| 島根 | 1,318   | 0.7      |
| 岡山 | 3,256   | 1.8      |
| 広島 | 6,101   | 3.3      |
| 山口 | 3,271   | 1.8      |
| 中国 | 15,292  | 8.2      |
| 全国 | 185,512 | 100.0    |

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報システムホームページ「サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況（2015年9月末時点）」

サービス付き高齢者向け住宅には、既設物件をリフォームした住宅も含まれるため、単純に比較はできないものの、制度が開始した2011年10月から2015年8月の中国地域の新設住宅着工戸数（貸家）が約6.4万戸であることから、貸家需要の押し上げに一定程度寄与していることが推測できる。

政府は2010年からの10年間でサービス付き高齢者向け住宅の普及目標を60万戸としており、補助金および税制による普及支援（図表20）が用意されていることから、今後もサービス付き高齢者向け住宅を含めた貸家の増加が見込まれる。

図表 20 サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

|     |   |
|-----|---|
| 補助金 | <対象>登録されたサービス付き高齢者向け住宅等<br><補助額>建築費の1/10 改修費の1/3<br>(国費上限 100万円/戸)  |
| 税制  | <所得税・法人税>5年間 割増償却40%<br>(耐用年数35年未満28%)  |
| 融資  | <ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付高齢者向け住宅として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け（別担保設定不要）</li> <li>民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）に対して住宅融資保険の対象とすることにより支援</li> </ul> |

資料：国土交通省資料より筆者作成

## 6. まとめ

住宅投資がGDPに占める割合は名目ベースでわずかに3%程度であるが、建築資材等の生産や家具、家電といった耐久消費財の購入などを含めると経済全体への波及効果はGDPに占めるウェイト以上に大きい。

今後、2017年4月に消費税率が10%へと引き上げられる予定であり、2014年4月の消費税率引き上げ時と同様の経過措置（2016年9月末までに工事請負契約を締結したものは8%の税率を適用）が適用されるとみられることから、2016年度に入ると駆け込み需要の本格化が期待される。

また、中長期的には住宅の一次取得者となる若者の減少や空き家率の上昇といったマイナス要素はあるものの、単身や夫婦のみの高齢者世帯が増加するなど、高齢者が安心して暮らせる住まいの必要性が高まっており、サービス付き高齢者向け住宅といった貸家需要の増加も期待される。

経済産業グループ 角野 豪哉